

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительные решения. Специализированный застройщик», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Полужановой Инги Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Гражданин (ка) РФ _____, _____,
года рождения, место рождения: _____, паспорт: _____,
выдан _____ года _____,
код подразделения: _____, зарегистрирована по адресу: город _____,
именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**»,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** на основании разрешения на строительство выданного Мэрией города Новосибирска № 54-35-120-2023 от 20.07.2023 года на предоставленном земельном участке общей площадью 32717 кв.м. по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером **54:35:082265:1216**, обязуется в предусмотренный договором срок построить объект капитального строительства: Многоквартирные, многоквартирные дома (№ 1, 2, 3, 4 по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях – (I, II, III, IV этапы строительства) в Первомайском районе г. Новосибирска.

ЖК «Одоевский» Многоквартирный многоквартирный дом № 2 (по генплану) – III этап строительства, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Радиостанция № 2, з/у 22 - **11 этажей (в том числе подземный этаж)**, **общая площадь дома, по проекту – 9818,81 кв.м.** (далее по тексту - Объект), в состав которого входит объект долевого строительства - _____ квартира, **строительный № _____ на _____ этаже, в осях _____, _____, общей площадью по проекту (с учетом лоджии) _____ кв.м. (с применимым коэффициентом 0,5), общей площадью по проекту (без учета лоджии) _____ кв.м., в том числе жилой _____ кв.м., площадь помещений вспомогательного использования: кухня _____ кв.м., коридор _____ кв.м., санузел _____ кв.м., квартира с лоджией (балконом), площадь которой составляет _____ кв.м.,** (далее по тексту – объект долевого строительства) также общее имущество в многоквартирном доме, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства **Участнику долевого строительства в собственность** в соответствии с условиями настоящего договора по акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик не более одного раза за период строительства имеет право в одностороннем порядке изменить срок завершения строительства. При этом, размещение **Застройщиком** изменений в проектную декларацию, считается надлежащим извещением **Участника долевого строительства** о переносе сроков.

Участник долевого строительства долевым взносом, указанным в п. 2.1. настоящего договора, участвует в строительстве инженерных коммуникаций и сооружений, необходимых для эксплуатации жилого дома.

План квартиры оформляется Приложением № 1 и является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Объект строительства по техническим характеристикам соответствует следующим показателям:

№	Конструктивные части	Описание
1	Фундамент	Ростверк на свайном основании
2	Наружные стены	Трехслойная ж/б панель с минераловатным утеплителем
3	Перекрытия	Многослойные ж/б плиты
4	Межкомнатные перегородки	Однослойная ж/б панель толщиной 160 мм и 200 мм, пазогребневая плита толщиной 80 мм, во влажных помещениях из полнотелого кирпича толщиной 120 мм
5	Кровля	Из наплавленных рулонных материалов
6	Класс энергоэффективности	В
7	Сейсмостойкость	6 баллов

8	Лифт	Для каждой блок-секции 1 лифт г/п 630кг
---	------	---

1.3. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить цену договора в соответствии с условиями раздела 2. настоящего договора, и принять от **Застройщика** объект долевого строительства, а также общее имущество в многоквартирном доме, по акту приема-передачи в соответствии с подпунктом 5.2. настоящего Договора.

1.4. Планируемый срок завершения строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта: **IV квартал 2024 года.**

1.5. Форма, объем, сроки и сумма финансирования строительства, выполняемого **Участником долевого строительства** в порядке долевого участия, определяются настоящим договором.

1.6. У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество (места общего пользования) Объекта в соответствии со ст. 290 ГК РФ и Федеральным законом № 214-ФЗ. Места общего пользования определяются в соответствии с техническим паспортом Объекта, составленным органом технической инвентаризации. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

1.7. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

1.8. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 «Техническое описание объекта долевого строительства».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

2.1. Цена договора на момент заключения составляет _____ рублей.

Цена договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и денежные средства на оплату услуг **Застройщика**.

2.2. **Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства** (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления **Застройщику** (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851. Бенефициар: ООО «Строительные решения. Специализированный застройщик».

2.2.1. Депонируемая сумма: _____ рублей **00** копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 30.06.2025 года (*срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома*).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течении 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № 440B00KRLMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.07.2023 года.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): р/сч. 40702810544050125733 СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/сч. 30101810500000000641 БИК 045004641 (*участник долевого строительства на данный расчетный счет денежные средства по настоящему Договору не направляет*).

2.2.2. Участник долевого строительства **НЕ ИМЕЕТ** права осуществлять любые платежи по Договору на эскроу-счет до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату

административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного ФЗ №214, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на эскроу-счете, не начисляются. Вознаграждение эскроу-агентом по эскроу-счету не выплачивается.

2.3. В случае вноса в установленный настоящим договором срок, сумма вклада остается неизменной на весь период строительства.

При нарушении срока и порядка оплаты цены договора, срок оплаты и порядок оплаты цены договора подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения к договору.

2.4. В цену договора указанную в п.п. 2.1. настоящего договора не входит:

- 1). Стоимость выполнения верхнего покрытия конструкции полов: настилка линолеума и паркета, устройство плиточного покрытия.
- 2). Стоимость чистовой отделки стен и потолков: шпатлевка, наклейка обоев, облицовка глазурованной плиткой, окраска всех видов;
- 3). Установка и стоимость внутриквартирных межкомнатных дверей;
- 4). Установка и стоимость санитарно-технических приборов и трубная разводка к ним;
- 5). Установка и стоимость электроплиты.
- 6). Установка светильников.
- 7). Система принудительной вентиляции (установка, оборудование);
- 8). Слаботочная разводка (телеантенна, телефон, радио) от этажного щита до распределительной коробки в квартире, а также внутри квартиры от распределительной коробки в квартире.

2.5. В случае изменения фактической площади объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. **Застройщик** и **Участник долевого строительства** производят перерасчет размера долевого вноса договора, если разница между общей площадью помещения по проекту, которая составляет ____ кв.м. и площадью, определенной организацией технической инвентаризации, измениться более чем на 5 % (пять процентов), то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%.

Перерасчет размера долевого вноса производится по стоимости одного квадратного метра общей площади помещения, действующей на момент подписания настоящего договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Застройщик обязуется:**

3.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

3.1.2. Использовать средства **Участника долевого строительства** по целевому назначению.

3.1.3. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Передать объект долевого строительства по акту приема-передачи **Участнику долевого строительства**, при условии внесения им 100% оплаты цены договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.5. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан передать инженерные коммуникации и сооружения, необходимые для эксплуатации жилого дома, соответствующим эксплуатационным службам.

3.1.6. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

3.1.7. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент заключения договора объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, под залогом и арестом не состоит и не переуступлен третьим лицам.

3.1.8. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства** завершить выполнение работ по благоустройству территории объекта в срок с 01 мая 2025 года по 25 июля 2025 года в том числе:

- по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров,
- хозяйственных, игровых и спортивных площадок;
- установке малых архитектурных форм,
- озеленению.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно исполнять график финансирования, предусмотренный п.п. 2.2. настоящего договора.

3.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора совместно с **Застройщиком** предоставить настоящий договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

В случае непредоставления **Участником долевого строительства** договора на государственную регистрацию в установленный срок, без уважительной причины, он выплачивает **Застройщику** штраф, в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

3.2.3. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора, зарегистрировать право собственности.

3.2.4. Возмещать расходы Застройщика на оплату теплоснабжения, электроснабжения иные расходы по содержанию Объекта пропорционально площади объекта долевого строительства на основании представленных Застройщиком счетов с момента принятия объекта долевого строительства по акту приема передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (ТСЖ) в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

3.2.5. С момента подписания Акта приема-передачи ежемесячно оплачивать эксплуатирующей компании коммунальные платежи за электроэнергию, теплоэнергию, отопление, водоснабжение, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги персонала, обслуживающего Объект. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Участник долевого строительства вправе:

4.1.1. Уступить права требования по настоящему договору третьим лицам с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами передаточного акта, но не позднее срока передачи объекта долевого участия, установленного п.п. 1.1. договора. При этом **Участник долевого строительства**, уступающий свое право в течении 3 (трех) дней, обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке. Сообщение об уступке должно содержать фамилию, имя, отчество нового участника долевого строительства, паспортные данные, место жительства.

Уступка **Участником долевого строительства** права требования допускается только после уплаты им долевого взноса или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно письменно уведомив **Застройщика** о предстоящем расторжении договора за 10 дней, в случае:

- 1) неисполнения **Застройщиком** обязательств по передаче квартиры в сроки, предусмотренные настоящим договором;
- 2) существенного нарушения требования к качеству квартиры;
- 3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

4.2. Участник долевого строительства не имеет права:

4.2.1. Выполнять реконструкцию, переоборудование, перепланировку, вносить какие-либо изменения в проект планировки квартиры без разрешения и согласования Застройщика до передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.2.2. Не производить переустройство и (или) перепланировку (изменения ее конфигурации) объекта долевого строительства после подписания Акта приема-передачи без согласования переустройства/перепланировки с органом местного самоуправления с соблюдением требований законодательства (глава 4 Жилищного кодекса РФ). Участнику долевого строительства при выполнении работ воспрещается рушить и (или) штробить несущие конструкции (стены, потолки, пол (плиты перекрытия)), не располагать «мокрые» зоны над жилыми комнатами соседей (поэтому нельзя менять местами кухню и жилую комнату или расширить ванную за счёт жилой комнаты или кухни), не нарушать конструкции Объекта. Не проводить демонтажных работ в отношении несущих монолитных перекрытий (стен) помещения, межкомнатных перегородок, вентиляционных блоков и иных конструкций квартиры, без соответствующих разрешений и согласований

4.2.3. Не производить переустановку узлов (приборов) учета. Не наращивать мощность приборов отопления. Не нарушать целостность системы горячего водоснабжения, в частности не делать теплые полы в помещении с использованием ГВС.

4.2.4. Как от своего имени, так и через третьих лиц вести рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом Договора.

4.2.5. Производить изменение фасада Объекта указанного в пункте 1.1. настоящего Договора как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру в том числе: осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектной документацией, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для Объекта указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация балконов, лоджий. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

4.2.6. **Участник долевого строительства** дает согласие, что с учетом ввода в эксплуатацию Объекта в **IV квартал 2024 года** в соответствии с п.п.1.4. настоящего договора, сроки по завершению выполнения работ по благоустройству в том числе:

- по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров,
- хозяйственных, игровых и спортивных площадок;
- установке малых архитектурных форм,
- озеленению.

переносятся на период с 01 мая 2025 года по 25 июля 2025 года.

4.3. **Участник долевого строительства** дает согласие на осуществление строительства на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, иных объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, производить формирование частей земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды земельного участка, вносить соответствующие изменения в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, изменять предмет ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и переносить записи ЕГРП о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации жилого дома.

4.4. **Участник долевого строительства** после ввода объекта в эксплуатацию даёт своё согласие Застройщику на передачу в залог земельного участка указанного в п.п. 1.1 настоящего договора в рамках проектного финансированию кредитному учреждению в соответствии со ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.5. **Застройщик вправе:**

4.5.1. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект (в том числе в части касающейся квартиры). При этом **Застройщик** письменно уведомляет об этом участника долевого строительства, если изменения, вносимые в проектную документацию, влекут за собой изменения характеристик квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.5.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора при просрочке платежа **Участником долевого строительства** в порядке и в соответствии со ст. 5, 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.5.3. Требовать в судебном порядке возмещение убытков при нарушении существенных условий настоящего договора в соответствии с законодательством РФ.

4.5.4. **Застройщик** имеет право на досрочное получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, указанного в п.1.1. договора, и связанную с этим досрочную передачу **Участнику долевого строительства** объекта долевого строительства, указанного в п.1.1 договора.

4.5.5. При расторжении договора Застройщик вправе удержать суммы неустоек и штрафов из подлежащего возврату Участнику долевого строительства уплаченного им долевого взноса, за исключением возврата денежных средств в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора (п. 7 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ).

4.5.6. Удерживать квартиру и не передавать квартиру **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи до полной оплаты цены договора, указанной в п.2.1. договора, на основании ч.1. ст. 359 Гражданского кодекса РФ. В этом случае **Застройщик** не будет считаться нарушившим срок

передачи квартиры, указанный в п.п.1.1,1.4. настоящего договора. Если оплата последней части цены договора произведена **Участником долевого строительства** после истечения установленного в п.п.1.1,1.4. настоящего договора срока передачи квартиры, **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** квартиру в срок не позднее 2 (двух) месяцев с момента оплаты Участником долевого строительства последней части цены договора.

Удержание **Застройщиком** квартиры, являющейся объектом долевого строительства по настоящему договору, до момента исполнения **Участником долевого строительства** всех обязательств по настоящему договору не влечет ответственности **Застройщика** за просрочку исполнения своих обязательств перед **Участником долевого строительства**.

5. ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

5.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации.

5.3. Изменения и отклонения, изложенные в п.п. 5.1. и п.п. 5.2. настоящего Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением условий, изложенных в п.п. 2.5. настоящего Договора.

5.4. План Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему договору) используется исключительно для целей отображения места расположения Объекта долевого строительства на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане объекта долевого строительства не подлежит отображению действительное в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План объекта долевого строительства не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т. п. В процессе строительства Объекта параметры объекта долевого строительства и ее частей по сравнению с Планом Квартиры неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей объекта долевого строительства, в т. ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т. ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров объекта долевого строительства считаются допустимыми (т. е. не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением условий, изложенных в п.п. 2.5. настоящего Договора.

5.5. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи согласно Приложения № 2 «Техническое описание объекта долевого строительства» к настоящему договору.

5.6. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в течение шести месяцев с момента получения **Застройщиком** Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Передача Объекта **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется подписанием сторонами Акта приема-передачи.

5.7. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления от застройщика.

В случае невозможности вручения **Участнику долевого строительства** сообщения о завершении строительства по причинам, не зависящим от **Застройщика**, либо уклонения **Участника долевого строительства** от получения сообщения о завершении строительства, **Участник долевого строительства** считается извещенным о завершении строительства.

5.8. В случае если **Участник долевого строительства** не приступил к принятию Объекта, уклоняется или отказывается от его принятия, **Застройщик** вправе подписать односторонний акт о передаче Объекта в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства, соответствии с его назначением (с учетом 1.2 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ) не является основанием отказа **Участника долевого строительства** от подписания акта приема-передачи. В случае, выявленных таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения **Застройщиком**.

5.10. Договор и Акт приема-передачи является основанием для регистрации права собственности на объект долевого строительства в органе, осуществляющем регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.

6.2. Одностороннее расторжение договора допускается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.2.1. По требованию участника долевого строительства договор, может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

6.2.2. Одностороннее расторжение договора по иным основаниям не допускается.

6.3. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Стороны договорились, что **Застройщик** несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору исключительно при наличии вины.

7.3. **Застройщик** не несет ответственности за задержку передачи Объекта **Участнику долевого строительства** в случае неисполнения или не надлежащего исполнения **Участником** долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 2 настоящего Договора.

7.4. **Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика** по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора является залог земельного участка с кадастровым номером **54:35:082265:1216**, расположенного в пределах Первомайского района города Новосибирска, предоставленного по договору аренды для строительства многоквартирного дома.

Обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору через счет эскроу открытый в ПАО Сбербанк в соответствии с п.п. 2.2 настоящего Договора.

7.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

8.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок распространяется на материалы, изделия и оборудование, использованные на Объекте долевого строительства, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, иные гарантийные сроки на которые установлены заводом изготовителем, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.

8.3. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

8.4. Отклонение фактической площади объекта долевого строительства от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера объекта долевого строительства и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Право собственности на квартиру возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

9.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора участия в долевом строительстве, стороны несут поровну. Договор Уступки прав требования по договору, права собственности на квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта **Участник долевого строительства** осуществляет за свой счет.

9.4. **Участник долевого строительства** ознакомлен с планом Объекта долевого строительства, прилагаемым к договору и являющимся его неотъемлемой частью.

9.5. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на обработку **Застройщиком** его персональных данных в целях исполнения настоящего договора. При этом сторонами под персональными данными понимается: любые данные, относящиеся к личности, **Участник долевого строительства**, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы **Застройщику Участником долевого строительства** лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается сбор, запись, систематизация, накопление, использование, хранение, уточнение (обновление, изменение) как с использованием так и без использования средств автоматизации, извлечение, блокирование, уничтожение персональных данных **Застройщик** осуществляет автоматизированную обработку с передачей данных по внутренней сети **Застройщика** (во внутреннюю сеть **Застройщика** входят все филиалы **Застройщика**), неавтоматизированную и смешанную обработку персональных данных, а также распространение, передача включая но не ограничиваясь воспроизведением, электронным копированием. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано **Участником долевого строительства** путем расторжения настоящего договора.

9.6. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на рассылку по сетям подвижной радиотелефонной связи (СМС-оповещения), в порядке статьи 44.1. Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи», выполняемой **Застройщиком**.

9.7. В случае перемены адресов и телефонов, стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней уведомить друг друга в письменной форме.

9.8. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 года № 430-р.

9.9. Договор составлен в письменной форме, в двух экземплярах, один экземпляр для **Застройщика**, один экземпляр для **Участника долевого строительства**.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

**ООО «Строительные решения.
Специализированный застройщик»**
630009 г. Новосибирск, ул. Обская, 50, оф. 12
e-mail: nedopryadchenko.ev@psfond.ru
solomatina.aa@psfond.ru
ИНН 5403033865 КПП 540501001
рсч/с № 40702810544050125733
кор/с № 30101810500000000641
СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 045004641

Директор

_____/И.В. Полуянова/

_____/_____

Приложение № 1 к договору участия в долевом строительстве от _____ 202__ года

Строительный №____; этаж ____;

(квартира №____ стр. выделена на схеме широкой линией черного цвета)

Застройщик

_____/ И.В. Полуянова/

Участник долевого строительства

_____/_____/

Многоквартирные, многоэтажные дома (№ 1, 2, 3, 4 по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях – (I, II, III, IV этапы строительства) в Первомайском районе г. Новосибирска.

ЖК «Одоевский» Многоквартирный многоэтажный дом № 2 (по генплану) – III этап строительства, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Радиостанция № 2, з/у 22 - **11 этажей (в том числе подземный этаж), общая площадь дома, по проекту – 9818,81 кв.м.**

Техническое описание Объекта долевого строительства

Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:

№	Виды работ
1	Произведена установка входной двери
2	Произведен монтаж системы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализования, пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре
3	Произведен монтаж лифта
4	Произведено покрытие пола
5	Произведена отделка стен
6	Произведена отделка потолков

Техническое описание Объекта долевого строительства

№	Виды работ
1	Произведена установка постоянной входной двери (входная дверь является элементом архитектурной части концепции мест общего пользования - замене как после ввода объекта в эксплуатацию так и после регистрации права собственности на Квартиру не подлежит).
2	Стены – отделка гипсовой штукатуркой, стены в с/узле – цементно-песчаная штукатурка.
3	Пол – по ж/б плитам перекрытия - фиброцементная стяжка со звукоизоляцией
4	Потолки – железобетонные без отделки
5	Оконные блоки – профиль - ПВХ, стеклопакет, с отделкой откосов и устройством подоконной доски из ПВХ
6	Монтаж системы канализации и водопровода без прокладки к сантехническим приборам, без установки санфаянса и полотенцесушителя, системы отопления с установкой приборов отопления, системы электроснабжения и пожарной сигнализации.

Застройщик

_____/ И.В. Полуянова /

Участник долевого строительства

_____/_____/